

Kuhmon kaupunki

Erilammen ranta-asetmakaava

Kaavaselostus

Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Ranta-asemakaava	1
1.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	2
2	LÄHTÖKOHDAT	2
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	2
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
2.1.2	Luonnonympäristö.....	3
2.1.3	Maisema	3
2.1.4	Maaperä ja kallioperä.....	3
2.1.5	Vesiluonto.....	3
2.1.6	Kasvillisuus.....	3
2.1.7	Kulttuuriympäristö.....	4
2.1.8	Rakennettu ympäristö	5
2.1.9	Maanomistus	8
2.2	Suunnittelutilanne	9
2.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
3	Ranta-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	11
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.2.1	Osalliset	11
3.2.2	Vireilletulo	12
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
4.1	Kaavan rakenne	13
4.2	Mitoitus	13
4.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
4.4	Virkistyskäyttöä koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
4.5	Aluevaraukset	14
4.6	Liikennealueet	16
1.1	Kaavan vaikutukset.....	17
1.1.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin VAT	17

4.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
4.6.2	Vaikutukset liikenteeseen.....	18
4.6.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	18
4.6.4	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	18
4.6.5	Vaikutukset maisemaan	18
4.6.6	Taloudelliset vaikutukset	18
4.6.7	Sosiaaliset vaikutukset.....	19
4.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
5.1	Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat	19
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
5.3	Toteutuksen seuranta	19

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luonnosvaiheen lausunnot ja vastine

Erilammen ranta-asemakaava

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaava on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajan aloitteesta.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6- 4.7.2022 välisen ajan.

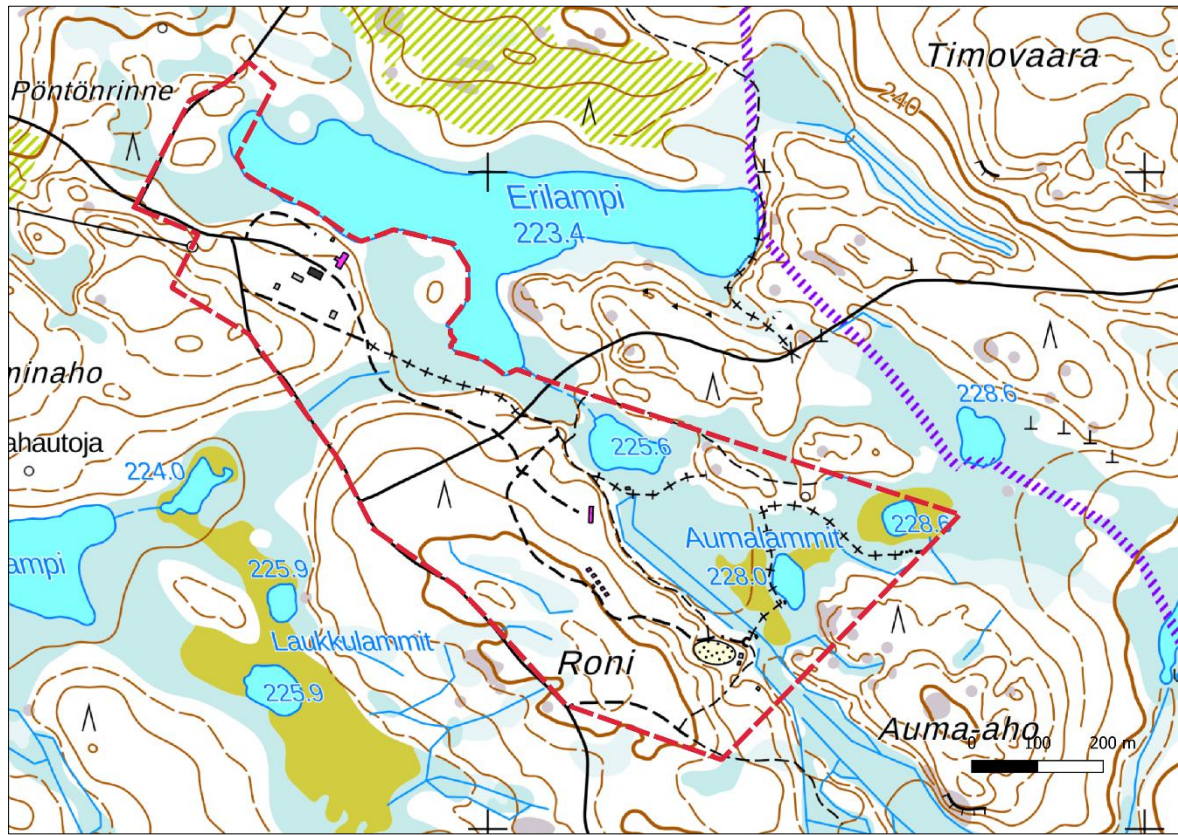
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä pp.kk- pp.kk.2022 välisen ajan.

1.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava laaditaan Wild Brown Bear Oy:n aloitteesta yhtiön omistamille tiloille sekä metsähallitukselta ostetulle määrälalle. Suunnittelualue sijoittuu Vartiuksen rajanylityspaikan läheisyyteen entisen rajavartioaseman alueelle Erilammen ja läheisten pienten Laukkulampien sekä Aumalampien ympäristöön. Ranta-asemakaava koskee tiloja 290-413-9-14, 290-413-9-15 ja 290-893-11-1 (määräala). Suunnittelualueen pinta-ala noin 44 ha. Suunnittelualueen sijainti ilmenee oheisesta kuvasta 1 ja suunnittelualueen rajaus kuvasta 2.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (pohjakartta maanmittauslaitos)



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus (pohjakartta maanmittauslaitos)

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttaminen tapahtuu maaomistajien toimesta ja kustannuksella.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavalla alueella toimii matkailuyritys, joka tarjoaa etupäässä ulkomaalaisille matkailijoille karhun, ahman ja lintujen kuvausmahdollisuuden sekä majoitus ja ravintolapalveluita. Yrityksen päärakennukset ovat rajavartiolaitoksen vanha tukikohta, jonka läheisyyteen on rakennettu uusia majoitus ja valokuvaukseen käytettäviä tiloja.

Alue on suurelta osin normaalissa metsätalousskäytössä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Ranta-asemakaava-alueen luonnonympäristön nykytila selvitettiin maastokäynnillä 25.8.2022. Alueen kartoitti biologi, FM Jari Kärkkäinen.

2.1.3 Maisema

Kuhmon alue kuuluu Kainuun vaaraseudun maisemamaakuntaan. Maisemamaakunnan itäosa on karjalaisen kulttuurin vaikutuspiiriin kuuluvaa aluetta, missä maisema on alavahkoa, korkeussuhteiltaan vaihtelevaa moreenimaata, jossa mannerjäätikön aiheuttama kasaantumiskorkokuva on hallitseva. Drumliinikentät, moreenimaat, kalliomaat, ruhjelaaksot sekä useat harjujaksot ja saumamuodostelmat vaihtelevat ja juovittavat maiseman luode-kaakko- ja länsi-itäsuuntaiseksi. Alueelle on myös tyyppillistä, että metsiä on runsaasti, peltoalat ovat pieniä ja asutus on harvaa ja vanhimmat asutuspaikat sijoittuvat vesistöjen varsille.

Ranta-asemakaava-alueen maisemaa leimaa pienet lammet avoimien suoalueiden keskellä sekä niitä ympäröivät mäntyvaltaiset metsät. Suunnittelualueen kesiosalla on vanhaa kuusikko, muutoin metsät ovat mäntyvaltaisia. Paikallisesti metsämaisemaa luonnehtivat myös laajat taimikot.

2.1.4 Maaperä ja kallioperä

Alueen kallioperä on migmatiitista tonaliittia. Paikoin on hieman amfiboliittia.

Maaperä on suurelta osin hiekka- tai soramoreenia. Turvemaita on myös pienten lampien ympärillä.

2.1.5 Vesiluonto

Suunnittelualue kuuluu Oulujoen vesistön (59) Vartiusjärven valuma-alueeseen (59.935). Erilammen pinta-ala on noin 11 ha, Kouvulampi noin 4 ha ja muut pienet lammen alle hehtaarin kokoisia.

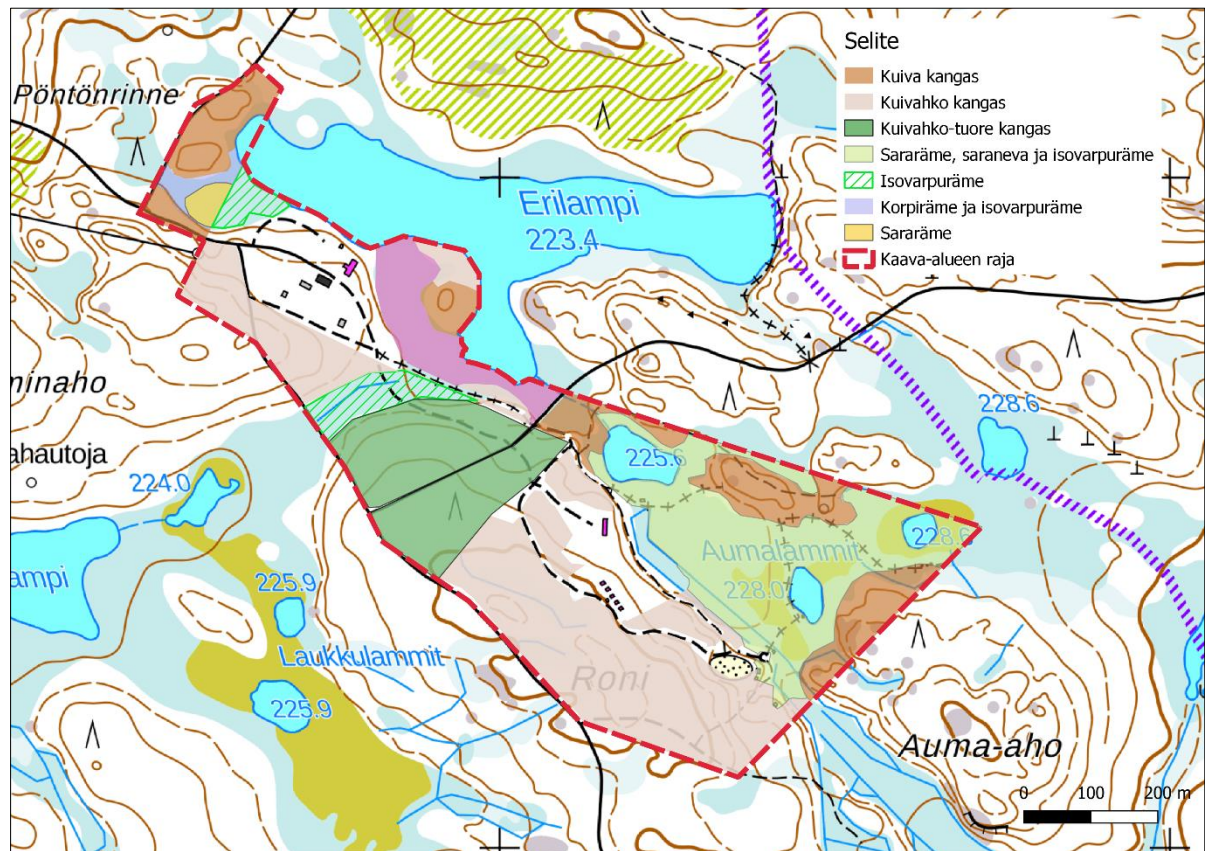
2.1.6 Kasvillisuus

Kuhmo sijoittuu keskiboreaalisen vyöhykkeen Pohjois-Karjala-Kainuu osa-alueelle. Suotyyppien levinneisyyskartalla kaava-alue on Kainuun aapasoiden alueella.

Vallitseva metsätyyppi on variksenmarja-puolukkatyyppin (EVT) kuivahko mäntykangas. Rinteellä on myös puolukka-mustikkatyyppin (VMT) tuoretta kangasta. Paikoin myös variksenmarja-kanervatyyppin (ECT) kuivaa kangasta.

Kaava-alueen suot ovat pääosin isovarpurämeitä ja lyhytkorsirämeitä. Paikoin on sararämettä ja korpirämettä sekä pienialaisesti ruohokorpea. Aumalampien rannalla on lyhytkorsinevaa ja suursaranevaa.

Alueen luontotilaiset suot luonnonarvoltaan varsin edustavia, mutta alueellisesti tyyppisiä.



Kuva 3. Kaava-alueen kasvillisuuden yleiskuva (pohjakartta maanmittauslaitos).

2.1.7 Eläimistö

Alueella tavattiin havumetsien tyypillisiä lintulajeja kuten tiaisia. Koska alueella on ruokintapaikkoja kuvausta varten, karhu ja ahma ovat yleisiä vierailijoita. Susi liikkuu alueen harvoin.

2.1.8 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuhmon kulttuuriympäristöohjelma "Kuhmo – Rajalla" on laadittu Kainuun ympäristökeskuksen toimesta (Kainuun ympäristökeskuksen raportteja 1/2006). Ohjelmaan on laadittu kaupungin alueen kattava rakennuskulttuuri-inventointi. Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia.

Muinaisjännökset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita. Lähimmät tiedossa olevat (viralliset) arkeologiset kohteet ovat Vartiustien läheisyydessä. Eirilammen luoteispuolella on maastokartan perusteella tervahauta.

2.1.9 Rakennettu ympäristö

2.1.9.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Kuhmon kunnan koillisosaan harvaan asutulle maaseutualueelle noin 50 km päähen keskustasta.

2.1.9.2 Rakennuskanta

Matkailuyrityksen päärakennukset ovat Rajavartiolaitoksen vanha tukikohdan rakennuksia, jotka on uudelleen verhoiltu.



Kuva 4. Majoitusrakennus (Rajavartiolaitoksen tukikohdan päärakennus)



Kuva 5. Vastaanotto(respa), ravintoja, matkamuistomyymälä ja auditorio rakennus.



Kuva 6. Autokatos



Kuva 7. Huoltorakennus



Kuva 8. Rakenteilla oleva lämpökeskus



Kuva 9. Karhunkatselumökkejä



Kuva 10. Karhun katselutalo

2.1.9.3 Palvelut

Alueella toimii matkailuyritys, joka tarjoaa majoitus – ja ravintolapalveluita sekä ohjelmistopalveluna karhun, ahman ja lintujen valokuvausta. Muut palvelut haetaan Kuhmon keskustasta.

2.1.9.4 Tekninen huolto

Alueella ei ole vesi- tai viemäriverkostoa. Alueen käyttövesi tulee porakaivoista ja jätevedet on osin puhdistettu maasuodatuksella ja osin on käytössä umpisäiliöt.

Päärakennusten lämmitys tapahtuu hakelämpölaitoksella.

2.1.9.5 Liikenne

Liikenne alueelle tapahtuu Vartiustieltä (maantie 89), josta suunnittelualueelle on yksityistietä pitkin matkaa noin 2 km. Vartiuksentien keskimääräinen liikennemäärä on 258 ajoneuvoa vuorokaudessa.

2.1.10 Maanomistus

Kaava-alueen maat ovat Wild Brown Bear Oy:n ja Metsähallituksen omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Suunnitelma	Hyväksymis-/ vahvistuspäivä
Kainuun maakuntakaava 2020	Valtioneuvosto 29.4.2009
Yleiskaava	Alueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja
Kuhmon rakennusjärjestys	Hyväksytty 15.9.2015, tullut voimaan 1.1.2016
Pohjakartta	Hyväksytty 12.2.2016 §1/Kuhmon kaupunki

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (hyv. 14.12.2017, voim. 1.4.2018) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Kainuun kokonaismaakuntakaava 2020

Kainuun kokonaismaakuntakaava 2020 on hyväksytty Kainuun maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja Valtioneuvosto on vahvistanut maakuntakaavan 29.4.2009. Kaava on saanut lainvoiman KHO:n päätöksillä 13.10.2009 ja 20.2.2013. Maakuntakaava 2020 kattaa koko Kainuun alueen ja siinä on käsitelty kaikki kaavan valmistelu aikana tunnistetut keskeiset maankäyttömuodot.

Kainuun 1. vaihemaakuntakaava

Kainuun 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.3.2012 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.7.2013. Kaava koskee puolustusvoimain ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita.

Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava

Lainvoimainen Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 7.3.2016. Kaava koskee vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista ja mitoitusta Kainuussa.

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava (Kaavan tarkistaminen meneillään)

Kainuun tuulivoimamaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.11.2015 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 31.1.2017. Kaavassa osoitetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tuulivoiman hyödyntämiseen parhaiten soveltuvat alueet Kainuussa. Kainuun maakuntavaltuusto päätti 17.6.2019 kokouksessaan käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan tarkistamiseksi. Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2035 kaava-luonnos on julkisesti nähtävillä 22.12.2021–31.1.2022. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole alueravauksia.

Kainuun vaihemaakuntakaava 2030

Lainvoimainen Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019. Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 käsitellään alue- ja yhdyskuntarakennetta, virkistystä, liikennejärjestelmää, luonnon- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvarojen käyttöä ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä.

Suunnittelualueeseen on osoitettu voimassa olevassa Kainuun maakuntakaavassa 2020 maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: *”Maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita voidaan käyttää alueen pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös erityislainsäädännön ohjaamana muihin tarkoituksiin, kuten luontais- tai muuhun elinkeinotoimintaan, turvetuotantoon, maa- ja kiviainesten ottoon, haja-asutusluonteiseen pysyvään ja loma-asumiseen sekä jokamiehen oikeuden rajoissa ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueille voidaan perustaa yksityisiä suojelualueita. Ilman erityisiä perusteita hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön. Maankäyttöä suunniteltaessa on tuettava metsätalousalueiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta.”*

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 osoitettu, rajavartiolaitaissa 578/2005 säädetty rajavyöhyke osa-aluemerkintä er-1.

Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 on annettu koko maakuntakaavaa-aluetta koskeva, rantojen käyttöä koskeva yleinen suunnittelumääräys: *”Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä asumisen ja virkistysalueina huomioon ottaen vapaa-ajan, osa-aika- tai pysyvän asumisen tarpeet. Alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sähköisten palvelujen saatavuuteen, olemassa olevaan infrastruktuuriin sekä ympärivuotisen käytön edellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet, luonnon- ja maisemaarvot sekä vesi- ja energiahuollon järjestäminen.”*



Kuva 11. Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Yleiskaavat ja asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole yleiskaavoja eikä asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Kuhmon rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.9.2015 § 48. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2016.

Kaavatyön yhteydessä tehtävät selvitykset

Suunnittelua varten alueesta laaditaan luonto- ja maisemaselvitys sekä tarvittaessa muinaismuist selvitys.

3 Ranta-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle matkailuyrittäjän tekemästä aloitteesta. Maanomistajan tavoitteena on kehittää ja laajentaa matkailuyritystä luontokuvauksen ympärille.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Alueen suunnittelu koskee alueella asuvia ihmisiä. Seuraavassa luettelossa on listattu ne tahot, joiden oloihin tai etuihin suunnitelmalla on vaikutusta ja joilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluun:

Maanomistajat, asukkaat	- asukkaat - maanomistajat
Viranomaiset	- Kainuun ELY-keskus - Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus - Kainuun liitto - Kainuun museo - Puolustusvoimat - Rajavartiolaitos - Traficom
Kaupungin hallintokunnat	- Kaupunginvaltuusto - Kaupunginhallitus - Elinvoimavaliokunta
Muut yhteisöt	- Kuhmon riistanhoitoyhdistys - Vartiuksen Kyläyhdistys - Lentua-seura ry

3.2.2 Vireilletulo

Vireille tulosta on ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta ilmoitettu julkaistulla kuulutuksella.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 3.6.-4.7.2022 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta ei tullut yhtään mielipidettä.

Lausunnon antoivat: Traficom, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Kainuun Museo, Rajavartiolaitos, Lentua-Seura ry, Kainuun Liitto ja Kainuun ELY-keskus. Yhteenveto lausunnoista ja kaavoittajan vastine on kaavaselostuksen liitteenä. Lausuntojen perusteella kaavaselostusta ja kaavamääräyksiä on täydennetty ja korjattu.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla on ohjattu rakentamista vanhan rajavartioston tukikohdan välittömään läheisyyteen. Lisäksi on sijoitettu kaksi uutta rakentamisaluetta Erilammen ranta-alueelle. Lisäksi erillisiä majoitus-/kuvausrakennuksia on sijoitettu etäämmälle ydinalueesta.

Ranta-asemakaavalla on myös mahdollistettu kuvauskojujen sijoittamisen läheisten lampien läheisyyteen.

4.2 Mitoitus

Ranta-asemakaavalla on osoitettu uutta rakennusoikeutta noin 5300 k-m² olemassa olevan noin 2500 k-m² lisäksi.

Alueva- raus	Pinta- ala[ha]	Kerros- ala[k-m ²]	Tehok- kuus[e]
AP	0,486	300	0,06
EN-1	0,1816	150	0,08
Katu.	1,3919	0	0
MU	1,4808	0	0
MU-1	32,7363	600	0
RM-1	2,2253	5350	0,24
RM-2	0,5318	400	0,08
RM-3	0,367	150	0,04
RM-4	1,0609	550	0,05
RM-5	0,3052	260	0,09
RM-6	0,5571	80	0,01
RV-1	1,3299	0	0
W	1,1985	0	0
Kaikki	43,8522	7840	0,02

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista on keskitetty olevien palveluiden ja tiestön läheisyyteen ja siihen parhaiten soveltuville alueille. Luontoarvoiltaan arvokkaat alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

4.4 Virkistyskäyttöä koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle ei kohdistu yleistä virkistyskäyttöä, koska suunnittelualaue on jo osin nyt matkailuyrityksen käytössä ohjatun luontovalokuvauksen toiminta-alueetta ja toiminta-alueetta laajennetaan ranta-asemakaavalla.

4.5 Aluevaraukset

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 44 ha.

RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueella saa sijoittaa majoitus-, liike-, ravintola-, näyttely- ja opetus toimintaa palvelevia rakennuksia ja kaksi rantasaunaa sekä toimintaa palvelevia talousrakennuksia ja rakenteita.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän ja korkeintaan 30 k-m² saunarakennukset vähintään 10 m päähän rantaviivasta.

Matkailuyrityksen keskeiselle paikalle on osoitettu rakentamista yhteensä 5350 k-m², joista uutta rakennusoikeutta on noin 3800 k-m². Alue on varattu uudelle hotellille, ns. karhutalolle sekä lintutalolle. Lisäksi alueelle on jo pohjat viidelle 35 k-m² mökeille. Varaus mahdollistaa rantasaunan rakentamisen rannalle.

Karhutaloon tulee matkamuijstojen valmistus/myynti ja osa myynnistä tapahtuu verkkokaupan välityksellä. Lintutaloon tulee liikeidean mukaiset tuotteet ja palvelut sekä mahdollisesti infopiste eri organisaatioille.

RM-2 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa yksittäisen majoitusrakennuksen, saunan ja talousrakennuksen. Alueen jätevedet tulee hoitaa aluekohtaisesti.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillisen korkeintaan 30 k-m² saunan saa sijoittaa 15 m päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Ranta-asemakaava mahdollistaa erillisen majoitusrakennuksen ja rantasaunan sijoittamisen Erilammen länsipäähän. Alueelle on tarkoitus toteuttaa korkeatasoinen majoitusyksikkö hiukan etäämmälle muusta toiminnasta.

RM-3 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa korkeintaan 20 k-m² suuruisia majoitusrakennuksia ja talousrakennuksen, jotka on sijoitettava vähintään 10 m päähän rantaviivasta.

Jätevedet tulee ohjata umpisäiliöön.

Erilammen rantaa on tarkoitus sijoittaa viisi kappaletta pieniä erillismökkejä yöpymiseen. vesihuolto on hoidetta umpisäiliöllä rannan läheisyyden johdosta.

RM-4 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa majoitusrakennuksia ja talousrakennuksen. Alueen jätevedet tulee hoitaa aluekohtaisesti.

Aumalampien länsipuolelle on sijoitettu kaksi korttelialuetta ns. karjunkatselumökeille. Mökkejä on tarkoitus sijoittaa alueille yhteensä 11 kappaletta, joista yksi on kaksikerroksinen 150 k-m² ja loput 10 kappaletta 20 - 25 k-m² mökkejä.

RM-5 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevan valokuvaus- ja majoitusrakennuksen ja talousrakennuksen. Alueen jätevedet tulee hoitaa aluekohtaisesti.

Karhunkatselutalon alue on osoitettu RM-5-korttelialueeksi.

RM-6 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa valokuvausta palvelevia rakennuksia.

uuden hotellin välittömään läheisyyteen on osoitettu kaksi aluetta lintujen valokuvausta palvelevia rakennuksia varten. Rakennuksiin on tarkoitus varustaa sähkölämmityksellä. Vesijohdolla tai viemäriellä rakennuksiin ei ole tarkoitus varustaa.

RV-1 Asuntovaunualue

Alueelle saa sijoittaa aluetta palvelevan korkeintaan 20 k-m² huoltorakennukset ja rakenteita.

Alueella jo oleva asuntovaunualuetta on hiukan laajennettu. Alueelle saa sijoittaa aluetta palvelen talousrakennuksen, jossa on suihku ja johon voi tyhjentää vaunujen jätevedet. Alueen ajoreittejä ei ole tarkoitus asfaltoida. Täysin vettä läpäisemätön pinta ei oleellisesti lisäännä.

MU Maa- ja metsätalousvaltaien alue, jolla ulkoilun ohjaustarpeita.

Rakentamisen ulkopuolinen alue, johon ei kohdistu kuvastoimintaa on suunnittelualueen länsiosassa osoitettu MU-alueeksi.

MU-1 Maa- ja metsätalousvaltaien alue, jolla ulkoilun ohjaustarpeita

Alue on varattu eläinten ja lintujen ruokkimiseen ja niiden kuvaamiseen. Alueelle saa sijoittaa kevyitä ja korkeintaan 20 k-m² kuvauskojuja. Alueen rakennusoikeus on korkeintaan 600 k-m².

Suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu MU-1-alueeksi. Alueella on tällä hetkellä jo 29 kuvauskojuja. Kojut on tarkoitus varustaa sähkölämmityksellä mutta ei vesijohdoilla eikä viemärijohdoilla.

W Vesialue

Suunnittelualueeseen sisältyvät vesialueet on osoitettu W-alueiksi.

EN-1 Energiahuollon alue

Alue saa rakentaa lämpölaitoksen.

Lämpökeskuksen alue on osoitettu EN-alueeksi.

en-1 Alue, jolle saa sijoittaa aurinkovoimalan.

Alueen osamerkinällä on varattu alue aurinkovoimalaa (aurinkokennoja) varten. Kojujen lämmitys on tarkoitus ainakin osittain hoitaa tulevaisuudessa aurinkoenergian avulla.

w-1 Lintukosteikko

Hotellin ja linnunkuvauskojun läheisyyteen on tarkoitus toteuttaa lintukosteikko kaivamalla suolle sitä varten allas.

4.6 Liikennealueet

Suunnittelualueella olevat metsätien, jotka palvelevat myös suunnittelualueen ulkopuolista liikenne on osoitettu katualueiksi. Muut sisäiset ajoyhteydet on osoitettu ohjeellisella ajoyhteyksimerkinällä.

Suunnittelualueen lounaisosaan on osoitettu alueen osa, jolle voi sijoittaa ja rakentaa helikopteria palvelevat kentän. Kentän on tarkoitus palvelevat alueella vierailuvia matkailijoita. Kentän käyttäminen vaatii rajavartiolaitoksen luvan ja jotta kentällä voi harjoittaa kaupallista lentotoimintaa, on lupa haettava Traficomilta. Lentopaikka vaatii ilmailulain (864/2014) mukaisesti lento-paikan pitoluvan (84 §) ja pitoluvan myöntämisen edellytyksenä rakennusluvan (85 §).

Yleismääräykset:

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa alueittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten on sijoittelultaan, muodoltaan ja väritykseltään sopeuduttava ympäröivään maisemaan. Rakennusten julkisivun on oltava puuta.

Vesikatteen, savupiippujen yms. on väritykseltään oltava tummia ja maastoon sopeutuvia.

Rakennuksen kosteudelle alttiiden rakenteiden (lattia) tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa ylempänä.

Mahdollinen pengerrystyö rakennusten perustusvaiheessa on tehtävä ympäristöä vahingoittamatta ja se on maisemoitava. Pengerrystyön jälkeen on rakennusten ja rannan väliin istutettava suojapuustoa.

Jätevedet käsitellään jätevesiasetuksen ja Kuhmon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Alueen hulevedet tulee imeyttää maaperään tai viivästyttää ja ohjata avouomiin.

5 Kaavan vaikutukset

5.1.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin VAT

VAT	Yleiskaavaratkaisussa huomioitu seuraavasti
1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	Kaavalla ei ole osoitettu asuinrakennuspaikkoja. Kaavalla on mahdollistettu matkailuyrityksen kehittäminen. Alueen toimivuus ja taloudellisuus on huomioitu uusien rakentamisalueiden sijoittelussa hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
2) Tehokas liikennejärjestelmä	Alueen saavutettavuutta on pyritty parantamaan sillä, että on varauduttu helikopterikuljetuksiin. Muutoin ei ole ollut tarpeen osoittaa muita uusia liikennejärjestelmiä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Kaavassa on annettu määräys tulvavaaran huomioimisesta. Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan alavien ranta-alueiden ulkopuolelle. Kaavassa on annettu määräykset jäte- ja talousvesihuollosta. Kaavalla ei ole osoitettu sellaista toimintaa, josta olisi vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	Kaavaratkaisu ei vaaranna alueen luontoarvoja. Alueella ei ole erityisiä kulttuuriarvoja. Kaavaratkaisu edistää luontomatkailua.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto	Alueen energiahuolto on tarkoitus toteuttaa biopolttoaineita käyttävällä lämpövoimalalla sekä osittain myös aurinkovoimalla.

5.1.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen edellyttää nykyisen vastaanottorakennuksen purkamisen. Muutoin olevaa rakennuskantaa voidaan hyödyntää.

5.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueelle tuloon ei tule muutosta. Asiakkaista on tällä hetkellä noin 90 % ulkomaalaisia, jotka tulevat ryhmissä alueelle. Ryhmät pääsääntöisesti haetaan lähimmiltä lentokentiltä linja-autoilla. toiminnan laajentuessa liikennemäärät tulevat lisääntymään.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen ovat vähäiset, sillä Vartiustien liittymä on suoralle tielle. Tie liikennemäärät ovat myös pienet.

Liikenteen sujuvuuteen kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta.

5.1.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen metsätalouskäytössä olleille alueille. Alue on kauttaaltaan metsä- / joutomaata. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia erityisiä tai uhanlaisia luontoarvoja. Luonnonarvoltaan edustavimmille suoalueille ei ole osoitettu uutta rakentamista. Avoimina ja puustottomina alueita ei uhkaa metsätalous. Alueelle ei ole osoitettu sellaista maankäyttöä, joka vaarantaisi alueen luontoarvot. Kaavan toteuttaminen ei vaaranna luonnon monimuotoisuutta eikä erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole luonnonympäristöön liittyviä arvoja. Alueella ovat pienet lammet säilyvät edelle luonnontilaisina. Ennestään rakentamisen piissä olevalle Erilammelle tulee lisää rantarakentamista, mikä vähentää maisemaltaan tavanomaista rakentamatonta rantaviivaa.

5.1.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Rakennettaessa on noudatettava nykyisin voimassa olevia valtioneuvoston asetusta ja kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä ranta-alueiden jätevesien käsittelystä. Rantarakentamisen kuormitusta pinta- ja pohjavesille on vähennetty näillä määräyksillä huomattavasti.

Suunnittelualueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita. Rakentamisen vaikutus pintavesiin on vähäinen, koska uutta läpäisemätöntä tai heikosti läpäisevää pintaa tulee vähän suunnittelualan pinta-alaan verrattuna.

5.1.6 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualueelle ei ole erityisiä maisema-arvoja. Rakentamisen myötä rakentamattomana ollut luonnonmaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Lähimaisemassa tapahtuvat muutokset ovat paikallisia eivätkä merkittäviä. Kaukomaisemassa ei tapahdu muutoksia.

5.1.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle, mutta välillisesti lähialueen palvelut ja liikkeet saavat uusista loma-asukkaista asiakkaita ja tulovirtoja.

Majoitus ym. rakennusten ja niihin liittyvän infrastruktuurin rakentaminen työllistävät myös lähialueen rakennusalan toimijoita. Myös kaupunki saa välillisiä tuloja kiinteistö- ja yritysveroista. laajentuva matkailutoimintaa myös työllistää uusia ihmisiä, mikä tuo hyvinvointia alueelle.

5.1.8 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei heikennetä yleistä virkistyskäyttöä. Kaava ei aiheuta turvallisuuden heikkenemistä alueella.

Matkailutoiminnan laajentuminen lisää työpaikkoja rakentamisen aikaan sekä sen jälkeen alueelle uusia palvelusektorin työpaikkoja. Lisäksi vilkastunut matkailu luo uusia välillisiä työpaikkoja.

5.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset ovat liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Maanomistaja vastaavan ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueilla. Teiden ja vesihuollon toteuttaminen on siten myös maanomistajien vastuulla.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kuhmon kaupunki valvoo normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua sekä rakentamista.

Kuopiossa 15.2.2023

FCG Finnish Consulting Group Oy



Timo Leskinen

DI